



GOBIERNO REGIONAL DE UCAYALI
GERENCIA REGIONAL DE DESARROLLO SOCIAL
SUB GERENCIA DE LA JUVENTUD, POBLACIONES VULNERABLES Y PROYECTOS SOCIALES
"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

**TÉRMINOS DE
REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN
DE SERVICIOS EN GENERAL**

1. ÁREA USUARIA

SUB GERENCIA DE LA JUVENTUD, POBLACIONES VULNERABLES Y PROYECTOS SOCIALES
DE LA GERENCIA REGIONAL DE DESARROLLO SOCIAL – GOBIERNO REGIONAL DE UCAYALI.

2. DENOMINACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

La Contratación de servicio de arrendamiento de inmueble para el proyecto de Inversión Pública: **"MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS EDUCATIVOS EN EL PROCESO DE ENSEÑANZA Y APRENDIZAJE A TRAVÉS DEL FORTALECIMIENTO DE COMPETENCIAS EDUCATIVAS EN LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL NIVEL PRIMARIA DE LA REGION UCAYALI 4 PROVINCIAS DEL DEPARTAMENTO DE UCAYALI"** CUI N° 2497919, de la Sub Gerencia Regional de la Juventud, Poblaciones Vulnerables y Proyectos Sociales de la Gerencia Regional de Desarrollo Social – Gobierno Regional de Ucayali, aprobado Con POA mediante **Resolución Gerencial Regional N° 022-2026-GRU-GGR-GRDS**, de fecha 27 de abril del 2026.

3. FINALIDAD PUBLICA

La Gerencia Regional de Desarrollo Social de Ucayali, en su calidad de Unidad Ejecutora de Inversiones, puede gestionar y ejecutar proyectos de inversión pública de carácter social. En este marco, el presente proyecto denominado: **"MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS EDUCATIVOS EN EL PROCESO DE ENSEÑANZA Y APRENDIZAJE A TRAVÉS DEL FORTALECIMIENTO DE COMPETENCIAS EDUCATIVAS EN LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL NIVEL PRIMARIA DE LAS CUATRO PROVINCIAS DE LA REGIÓN UCAYALI"** (CUI N° 2497919), se ejecuta en estricto cumplimiento del marco normativo vigente. Dicha iniciativa es impulsada por la Sub Gerencia Regional de la Juventud, Poblaciones Vulnerables y Proyectos Sociales

4. OBJETO DE LA CONTRATACION

Contratar los servicios de una persona natural o jurídica que ofrezca un inmueble adecuado que permita el funcionamiento de las oficinas del Proyecto de Inversión Pública: **"MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS EDUCATIVOS EN EL PROCESO DE ENSEÑANZA Y APRENDIZAJE A TRAVÉS DEL FORTALECIMIENTO DE COMPETENCIAS EDUCATIVAS EN LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL NIVEL PRIMARIA DE LA REGION UCAYALI 4 PROVINCIAS DEL DEPARTAMENTO DE UCAYALI"** CUI N° 2497919.

5. ALCANCE Y DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

5.1 UBICACIÓN

El inmueble debe estar ubicado dentro del casco urbano del distrito de Calleria, con acceso directo y/o frente a una avenida, jirón o calle principal.

5.2 EDIFICACION Y AREA CONSTRUIDA

El área construida del inmueble deberá ser no menor a 70 m², cumpliendo las siguientes características:

- a. Área techada: Mayor o igual a 70 m²





GOBIERNO REGIONAL DE UCAYALI

GERENCIA REGIONAL DE DESARROLLO SOCIAL

SUB GERENCIA DE LA JUVENTUD, POBLACIONES VULNERABLES Y PROYECTOS SOCIALES

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

- b. Contar con dos (02) ambientes para oficinas como mínimo
- c. Un (01) servicios higiénicos como mínimo, operativos al 100% sin ningún tipo de fugas
- d. Infraestructura de material semi noble, en buen estado de conservación
- e. Instalaciones de agua y desagüe
- f. Sistema de iluminación e instalaciones eléctricas seguras y en buenas condiciones de conservación
- g. Pozo a tierra de las instalaciones eléctricas, con las cuales deben garantizar una carga adecuada para uso de equipos informáticos de oficina, aires acondicionados
- h. Iluminación adecuada

5.3 ACONDICIONAMIENTO MINIMO

- a. Servicios telefonía e internet de alta velocidad (no menor a 100 mbps)
- b. Pintura en paredes y cielos rasos en buen estado.
- c. Puertas y ventanas en estado operativo y con debida seguridad (cerraduras operativas).

5.4 ASPECTO LEGAL

- a. El inmueble deberá encontrarse saneado legalmente
- b. Estar inscrito en los registros públicos a nombre del postor o arrendador
- c. No tener deudas Municipales u otra índole (Hipoteca)

5.5 DISPONIBILIDAD Y ENTREGA DEL INMUEBLE

- a. Disponibilidad y entrega inmediata.
- b. Los postores deberán adjuntar los siguientes documentos:
 - Plano de ubicación
 - Plano de distribución
 - Documentos que acrediten la propiedad del inmueble

5.6 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

- a. El arrendador deberá cumplir cabalmente con la entrega del inmueble en las condiciones requeridas
- b. El arrendador deberá hacerse cargo de todos los pagos de arbitrios e impuestos que afectan las actividades de arrendamiento (impuesto a la renta 1era categoría o 3ra categoría y/u otros)
- c. El arrendador asumirá el costo de consumo de energía eléctrica, agua potable, desagüe e internet

6. REQUISITOS DEL PROVEEDOR

- a. Persona natural o jurídica.
- b. Declaración Jurada simple de no estar impedimento y/o inhabilitado para contratar por el estado.
- c. Declaración Jurada de contar con toda la documentación obligatoria mínima exigida según corresponda.
- d. Copia de DNI del representante legal (en caso de ser jurídico).
- e. El proveedor de servicio se ceñirá a los Términos de Referencia.
- f. Poseer un inmueble a disponibilidad inmediata para prestar el servicio a contratar
- g. Contar con Registro Nacional de Proveedores (RNP)
- h. Contar con Código de Cuenta Interbancaria (CCI) — cuenta relacionada al número de RUC.
- i. Contar con registro único de contribuyentes (RUC) vigente
- j. Presentar partida registral autorizada
- k. El inmueble debe estar libre de deudas Municipales u otra índole (Hipoteca)





GOBIERNO REGIONAL DE UCAYALI

GERENCIA REGIONAL DE DESARROLLO SOCIAL

SUB GERENCIA DE LA JUVENTUD, POBLACIONES VULNERABLES Y PROYECTOS SOCIALES

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

7. LUGAR Y PLAZO DE EJECUCION

7.1 Lugar

El inmueble debe estar ubicado dentro del casco urbano del distrito de Callería, con acceso directo y/o frente a una avenida, jirón o calle principal

7.2 Plazo

El plazo de ejecución será de tres (03) meses, computados a partir del día siguiente de la notificación de la Orden de Servicio.

- Presentación de solicitud de pago correspondiente al mes de mayo
- Presentación de solicitud de pago correspondiente al mes de junio
- Presentación de solicitud de pago correspondiente al mes de julio

8. MES

MES	Descripción
MAYO	Presentación de la solicitud de pago, correspondiente al mes de mayo, a partir del día siguiente de notificada la orden de servicio.
JUNIO	Presentación de la solicitud de pago, correspondiente al mes de junio, a partir del día siguiente de notificada la orden de servicio.
JULIO	Presentación de la solicitud de pago, correspondiente al mes de julio, a partir del día siguiente de notificada la orden de servicio.

9. LUGAR DE PRESENTACION DE LOS INFORMES DE ALQUILER

La documentación de pago debe ser presentado en físico, por mesa de parte del Gobierno regional de Ucayali. sito en el JR. RAYMONDI NRO. 220 UCAYALI - CORONEL PORTILLO - CALLERIA, de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas

10. CONFORMIDAD DEL SERVICIO

La Conformidad del servicio, será otorgada por la Jefatura de la Sub Gerencia de la Juventud, Poblaciones Vulnerables y Proyectos Sociales de la Gerencia Regional de Desarrollo, previo visto bueno del entregable por parte del coordinador del proyecto y la presentación del comprobante de pago, en un plazo que no exceda de los siete (07) días calendario, contados desde el día siguiente de recibido el informe de alquiler.

11. FORMA DE PAGO

La prestación será de ejecución continua, efectuándose el pago de manera mensualizada previa conformidad otorgada por el área usuaria, de acuerdo con el siguiente detalle:

MES	Descripción
MAYO	luego de conformidad por parte del área usuaria
JUNIO	luego de conformidad por parte del área usuaria
JULIO	luego de conformidad por parte del área usuaria





GOBIERNO REGIONAL DE UCAYALI

GERENCIA REGIONAL DE DESARROLLO SOCIAL

SUB GERENCIA DE LA JUVENTUD, POBLACIONES VULNERABLES Y PROYECTOS SOCIALES

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

El pago se realizará con abono en la cuenta "Código de Cuenta Interbancaria" (CCI) del contratista, como máximo, hasta los diez (10) días calendario posteriores a la emisión de la conformidad del servicio respectiva y presentación del comprobante de pago.

12. PENALIDADES APLICABLES:

12.1 Penalidad por mora

Se aplicará al contratista la penalidad se aplica automáticamente y se calcula de acuerdo a la normativa aplicable sobre la materia, conforme a la siguiente formula:

$$\text{Penalidad diaria} = \frac{0.10 \times \text{Monto de la contratación o ítem}}{F \times \text{Plazo en días}}$$

Donde F tiene el siguiente valor:

F: 0.40

12.2 Otras Penalidades:

No Aplica.

El monto máximo de la penalidad por mora aplicable no puede exceder el diez por ciento (10%) del monto total de contrato. La entidad tiene el derecho a exigir, además de la penalidad, el cumplimiento de la obligación.

13. CONFIDENCIALIDAD Y PROPIEDAD INTELECTUAL

La información y material producido bajo los términos de este servicio, tales como escritos, medios magnéticos, digitales, y demás documentación generados por el servicio, pasará a propiedad del Gobierno Regional. El/La proveedor deberá mantener la confidencialidad y reserva absoluta en el manejo de la información y documentación a la que se tenga acceso relacionada a la prestación.

14. RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS

El contratista es el responsable por la calidad ofrecida y por los vicios ocultos del servicio ofertado por un plazo no menor de dos años, contado a partir de la conformidad otorgada por la Entidad.

15. CLAUSULA DE CUMPLIMIENTO (LEY DE PREVENCION Y MITIGACION DEL CONFLICTO DE INTERESES EN EL ACCESO Y SALIDA DE PERSONAL DEL SERVICIO PUBLICO, LEY N° 31564)

Son causales de resolución de contrato la presentación con información inexacta o falsa de la Declaración Jurada de Prohibiciones e Incompatibilidades a que se hace referencia en la Ley de prevención y mitigación del conflicto de intereses en el acceso y salida de personal del servicio público. Asimismo, en caso se incumpla con los impedimentos señalados en el artículo 5 de dicha ley se aplicará la inhabilitación por cinco años para contratar o prestar servicios al Estado, bajo cualquier modalidad.





GOBIERNO REGIONAL DE UCAYALI

GERENCIA REGIONAL DE DESARROLLO SOCIAL

SUB GERENCIA DE LA JUVENTUD, POBLACIONES VULNERABLES Y PROYECTOS SOCIALES

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

16. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN Y ANTISOBORNO:

- El contratista declara no haber, directa o indirectamente, ofrecido, negociado o efectuado pago o, en general, entregado beneficio o incentivo ilegal en relación al servicio a prestarse bien a proporcionarse. En línea con ello, se compromete a actual en todo momento con integridad, a abstenerse de ofrecer, dar o prometer, regalo u objeto alguno a cambio de cualquier beneficio, percibido de manera directa o indirecta; a cualquier miembro del Consejo Directivo, funcionarios públicos, empleados de confianza, servidores públicos; así como a terceros que tengan participación directa o indirecta en la determinación de las características técnicas y/o valor referencial o valor estimado, elaboración de documentos del procedimiento de selección, calificación y evaluación de oferta, y la conformidad de los contratos derivados de dicho procedimiento.
- El contratista se compromete a denunciar, en base de una creencia razonable o de buena fe cualquier intento de soborno, supuesto o real, que tuviera conocimiento.
- Asimismo, se obliga a conducirse en todo momento, durante la ejecución del contrato, con honestidad, probidad, veracidad e integridad y de no cometer actos ilegales o de corrupción, directa o indirectamente o a través de sus socios, accionistas, participacionistas, integrantes los órganos de administración, apoderados, representantes legales, funcionarios, asesores y personas vinculadas, en virtud a lo establecido en los artículos antes citados de La Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento.

17. ACUERDO Y CONFIDENCIALIDAD:

El contratista se comprometo a guardar reserva de la información privilegiada que conociera en el ejercicio de sus funciones, tareas y demás actividades como parte de la ejecución de la prestación, no revelando en forma oral, escrita, ni por cualquier otro medio, hechos, datos, procedimientos, documentación e información de acceso restringido (confidencial), a la que tuviera acceso a partir del inicio de las prestaciones relacionadas con el referido servicio, manteniendo la confidencialidad de la misma de manera permanente.

En caso que incumpliera con cualquiera de las obligaciones estipuladas en el presente acuerdo, el Gobierno Regional está autorizado a iniciar todas las acciones judiciales o extrajudiciales necesarias para resarcir del perjuicio, y la obligación de confidencialidad perdurará mientras la información conserve las características para considerarse Confidencial.

18. RESOLUCIÓN DE CONTRATO

Cualquiera de las partes puede resolver, total o parcialmente, el contrato en los siguientes supuestos:

- a) Por caso fortuito o fuerza mayor que imposibilite de manera definitiva la continuidad de la ejecución, amparado en un hecho o evento extraordinario, imprevisible; o por un hecho sobreviniente al perfeccionamiento del contrato, orden de compra o servicio, que no sean imputable a las partes.
- b) Incumplimiento de obligaciones contractuales, por causa atribuible a la parte que incumple.
- c) Hecho sobreviniente al perfeccionamiento del contrato, de supuesto distinto al caso fortuito o fuerza mayor, no imputable a ninguna de las partes, que imposibilite la continuación del contrato.
- d) Por incumplimiento de las obligaciones establecidas en la cláusula anticorrupción durante la ejecución contractual.
- e) Por la presentación de documentación falsa o inexacta durante la ejecución contractual.
- f) Por acumulación del monto máximo de la penalidad por mora o de otras penalidades, en la ejecución de la prestación a cargo.
- g) Por mutuo acuerdo entre las partes, previa opinión del área usuaria.





GOBIERNO REGIONAL DE UCAYALI

GERENCIA REGIONAL DE DESARROLLO SOCIAL

SUB GERENCIA DE LA JUVENTUD, POBLACIONES VULNERABLES Y PROYECTOS SOCIALES

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

- h) En caso de resolución por incumplimiento del contratista, el Entidad le otorga el plazo de tres (3) días hábiles para que ejecute la prestación o subsanar la observación, bajo apercibimiento de resolver el contrato. Salvo que el incumplimiento no pueda ser revertido, únicamente se notificara la decisión de resolución de contrato.

El apercibimiento previo no es aplicable en caso se haya llegado a completar el monto máximo de penalidad al contratista, donde el área usuaria evaluara la decisión de resolver el contrato.

La resolución de contrato puede ser de forma total o parcial. La resolución parcial sólo involucra a aquella parte del contrato afectada por el incumplimiento y siempre que dicha parte sea cuantificable, separable e independiente del resto de las obligaciones contractuales. El apercibimiento previo y la resolución que se efectúe precisan con claridad qué parte del contrato queda resuelta, de no hacerse tal precisión, se entiende que la resolución es total.

La resolución del contrato por incumplimiento de la cláusula anticorrupción y antisoborno no impide el inicio de las acciones civiles, penales y administrativas a que hubiera lugar.

Para el caso de presentación de documentación falsa o inexacta durante la ejecución contractual, la resolución de contrato será efectivo previa verificación de los documentos cuestionados.

19. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIA

Toda controversia que surja entre las partes sobre la validez, nulidad, interpretación, ejecución, terminación o eficacia del contrato se resuelven mediante conciliación, conforme al Artículo 81 de la Ley 32069 – Ley General de Contrataciones Públicas y 330 del Decreto Supremo N° 009-2025-EF – Reglamento de la Ley General de Contrataciones Públicas.

20. ANEXOS

No aplica


ECON. LLOYD STEWART LOPEZ RIOS
RESPONSABLE DE LA UNIDAD FORMULADORA Y EJECUTORA
GERENCIA REGIONAL DE DESARROLLO SOCIAL